Vol. 155
マンション管理に関する月間情報誌
Property Owners
発行日/平成26年(2014年)12月25日
発行者/ アーバンサービス株式会社
大阪営業部 業務課
http://www.urbanservice.co.jp/

■ 「平成 26 年下期 管理員全体研修」を開催しました

「平成 26 年下期 管理員全体研修」を 11 月 26 日（神戸会場）、12 月 4 日（大阪会場）に開催いたしました。

本研修会開催にあたり、皆様からのご理解、ご協力を賜り誠にありがとうございました。

今回は、社会問題となっている「居住者の高齢化問題」をテーマに取りあげ、前半では社会福祉協議会から招いた講師から「認知症」についての正しい知識を学び、後半では今後の高齢化問題についての取組み方について講習を受けました。

「居住者の高齢化問題」は、管理会社だけでは解決しがたい難問です。今回の研修を活かして、皆様と共に取り組んでまいりたいと思います。

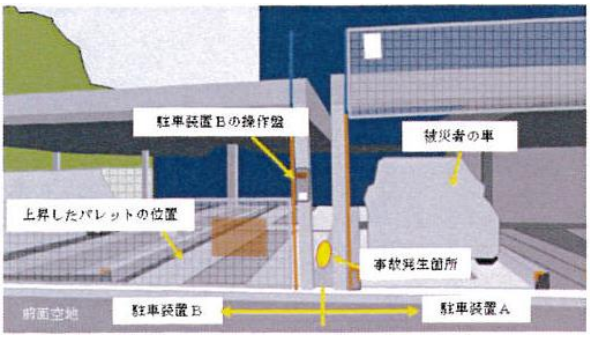
■ 『機械式･立体駐車場 事故原因調査報告』について③

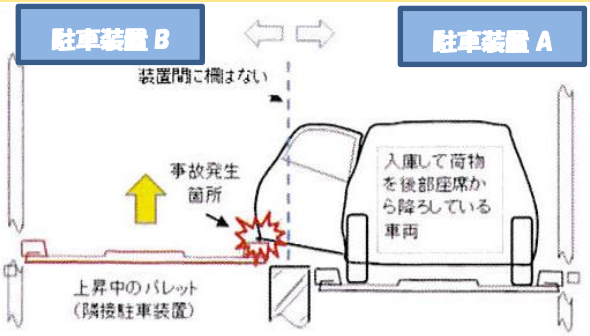
消費者庁の消費安全対策委員会が取りまとめた「機械式･立体駐車場 事故原因調査報告」を要約してシリーズで記載します。

≪ 事 例 ③ ≫

■事故の経緯

被災者はパレットに駐車し、車のドアを開けて荷物を降ろしていた。その時、別の利用者が、隣接する駐車装置Bに駐車している車の呼出し操作を行ったところ、被災者がいるパレットのすぐ隣にある駐車装置Bのパレットが上昇を始め、開いていた被災者のドアに接触した。（損害はドアの破損のみでした。）





■調査で判明した事実

・駐車装置の稼働時に、パレットは複雑な動きをする。
・駐車装置前面には、可動式の出入口扉が設置されている。駐車装置AとBの周囲は1.8mの高さの柵で囲われている。駐車装置AとBの間には柵がない。
・駐車装置AとBは相互間のインターロックがないため、同時に操作することができる。
・駐車装置の安全確認は、利用者の目視のみで行うしくみとなっている。
・非常停止ボタンには駐車装置AとBの相互間の連動はなく、それぞれの駐車装置に対してのみ作動する。

■主な分析結果

隣接する駐車装置内の安全確保について

駐車装置AとBの相互間のインターロックがないため、同時に操作することができる。また、駐車装置内には柵がなく、利用者は駐車装置内を自由に行き来することができる状況にあった。そのため、利用者が駐車装置内にいる間に、他の利用者が隣接する駐車装置を操作すると、事故発生のリスクがある。本件駐車装置のパレットは複雑な動きをするが、取扱説明書や掲示等には隣接する駐車装置に対する注意や警告の記載がなく、危険性が利用者に十分に伝わっていなかったと推定される。

ことを説明しました。しかし、入金もないのに、収入があったとなれば、貸借対照表の左右は一致し

■ マンション管理組合会計について第⑤回　～未収入金～収入計上と未収入金の関係について②～

前回は発生主義に基づいて、実際に入金がなくても、期日の到来により管理費等は収入計上されるなくなってしまいます。

そこで、貸借対照表の資産の部に、「収入として計上したにもかかわらず、入金がないもの 」を『未の未収がいくらあるか？」が科目の残高として確認できるようになるわけです。

もし、実際に入金されたものだけを収入として計上しているとどうでしょうか？

管理費等の未収がいくらあるのか、どの財務帳票にも述べられていないことになってしまいます。つまり、現金主義では未収の管理はできず、未収の管理をしたいのであれば発生主義で会計する必要があるのです。未収入金は資産の部に以下のように計上しています。

＜管理費会計 貸借対照表＞

資　産　の　部		負　債　の　部	
普通預金		未払金	
〇〇〇銀行　△△支店	12,345	〇〇〇〇費	43,210
定期預金			
〇〇〇銀行　△△支店	456,789	前払金	
		〇〇〇〇費	98,760
未収入金	32,100		

■ 建物の劣化現象 第⑩回 ～機能的劣化について～

これまで、取り上げてまいりました劣化は、いわば「物質的な劣化」でしたが、その他に、「機能的劣化」と呼ばれるものがあります。

今回は、「機能的劣化」についてご説明させて頂きます。

「機能的劣化」とは、建築当時の設備や構造が社会環境の変化に合わなくなり性能や機能が低下したり、建築技術の向上や商品開発により、評価が下がることをいいます。機能的劣化は、改良工事や、新商品への入れ替えで解消することができます。

機能的劣化例	解消例
居住者の高齢化が進み、共用部分に危険箇所が生じた。	外部階段への手摺設置、段差部スロープ設置等のバリアフリー化。
防犯対策の強化が必要となった。	エントランスホールのオートロック化
駐輪台数が増えたり、自転車のサイズが大型化となり、駐輪場が乱雑になった。	自転車置場ラックの取替（スライド型、2段式型、平置き省スペース型等）。
集合郵便受けの受け口が、郵便物の大きさと合わなくなった。	集合郵便受けの取替（A4サイズ封筒を折らずに投入できるサイズ等）

安全な住まいを維持するだけでなく、マンションの価値を高めるためにも性能・機能を向上させる改良改修工事についてご検討ください。

＊＊＊

アーバンサービス株式会社

住まいる事業部

大阪市西区北堀江 1-1-21
TEL. / 06-6532-2246

神戸市東灘区本山南町 8-6-26
TEL. / 078-436-2233

まずはご相談ください

本社（大阪）　0120-804-164
神戸オフィス　0120-804-161

詳しくは
http://www.urbanservice-refom.com/